

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 5. Oktober 2021**

**Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des
Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG)**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den „Entwurf eines Ortsgesetzes über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG) mit der Bitte um Beschlussfassung in der Oktober Sitzung.

Es soll am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten.

Der Entwurf ist von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft worden.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stadt) hat dem Ortsgesetzentwurf am 30.09.2021 zugestimmt.

Auf Grund einer aktuellen, wohnungswirtschaftlichen Untersuchung aus Anlass der Erarbeitung dieses Ortsgesetzentwurfes hat sich die Annahme der Wohnraummangellage für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen bestätigt, denn der Bremer Wohnungsmarkt ist durch ein in den letzten Jahren zunehmendes Angebotsdefizit, eine große Nachfrage, die bereits höhere Mietkosten trägt als der bundesweite Durchschnitt, und durch ein als Marktergebnis absolut hohes Mietniveau gekennzeichnet.

Die Stadtbürgerschaft wird um Beschlussfassung in der Oktober-Sitzung gebeten.

Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG)

Beschlussdatum

Auf Grund von § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes vom xxx (xxx) wird verordnet:

§ 1 Gefährdete Wohnraumversorgung

Die Stadtgemeinde Bremen ist ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.
- (2) Dieses Ortsgesetz tritt am 31.05.2026 außer Kraft.

Begründung

zum Bremischen Wohnraumschutzortsgesetz

Zu § 1 Wohnraumschutzortsgesetz

Gemäß § 1 S. 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchG) ermächtigt die Bremische Bürgerschaft (Land) die Gemeinden des Landes Bremen, jeweils für ihr Gemeindegebiet oder Teile davon, festzustellen, dass eine Wohnraummangellage vorherrscht. Dies ist dann der Fall, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Vorhergehende wohnungswirtschaftliche Untersuchungen haben ergeben, dass eine solche Wohnraummangellage für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Bremen festzustellen ist. Damit schöpft die Stadtgemeinde Bremen mit dem vorliegenden Ortsgesetzentwurf die vorgenannte Ermächtigung aus.

Hierzu im Einzelnen:

A. Bemessungskriterien

Als Orientierung für die dabei anzusetzenden Vergleichsebenen und Kriterien zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt bzw. mit einer Wohnraummangellage sollen die Vorgaben des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB als Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Demnach liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt insbesondere dann vor, wenn:

- gemäß Nr. 1 die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- gemäß Nr. 2 die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- gemäß Nr. 3 die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- gemäß Nr. 4 geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien sind zur Bestimmung der Anspannung des Wohnungsmarktes als Nachfrage-, Angebots- und Marktkriterien aussagekräftig auch für die Feststellungen auf Grund des Wohnraumschutzgesetzes. Sie müssen indes durch tatsächliche sozioökonomische Indikatoren operationalisiert werden.

Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sollten angespannte Wohnungsmärkte nicht gemäß starren Vorgaben bestimmt werden (Vgl. Gesetzesbegründung BGB, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Abs. 1). Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Kriterien ausreichen oder trotz Vorliegens der Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, soll sich aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Nach der Begründung können auch andere als die genannten Kriterien im Einzelfall aussagekräftig sein, wie zum Beispiel das absolute Mietniveau oder der Wohnungsversorgungsgrad.

Es wurde daher angenommen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt jedenfalls dann vorliegt, wenn die genannten Kriterien erfüllt sind. Bei den Preisindikatoren nicht berücksichtigt ist die Niveauproblematik. Vergleichbare Untersuchungen in zahlreichen Bundesländern

haben ergeben, dass das Kriterium „deutliche Mietensteigerungen“ nicht bereits hochpreisige Standorte erfasst. Denn diese weisen zwar trotz hohem Ausgangsniveau der Mieten absolut, also in € pro m² gemessene, hohe Steigerungen auf. Diese stellen aber aufgrund des hohen Ausgangsniveaus nur geringe relative, also in Prozent gemessene Steigerungen dar. Um auch diese Standorte zu erfassen, wurde auch die zu verschiedenen Zeitpunkten deutlich über dem Durchschnitt liegende Höhe der Mieten als Alternativ-Kriterium angesetzt.

Des Weiteren war zu fragen, wann die jeweiligen Kriterien zur Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt sind. Für die Kriterien und die operationalisierten Komplexindikatoren im Modell waren daher im Einzelnen Grenzwerte aus den fachwissenschaftlichen Grundsätzen abzuleiten.

- Nach dem Wortlaut der Nr. 1 des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB ist für die Annahme des Kriteriums ein im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt „deutlich stärkerer...“ Anstieg der Mieten in der Gemeinde erforderlich. Es ist daher anzunehmen, dass nicht lediglich ein irgendwie gearteter höherer Anstieg ausreicht. Vielmehr ist ein sogenannter deutlich stärkerer Anstieg erforderlich. Eine solche deutliche Ausprägung kann nur im Hinblick auf den sachlichen Indikator ermittelt werden. Denn in einem Fall ist ein Übersteigen von z. B. drei Prozentpunkten viel, in einem anderen wenig. Im Hinblick auf den deutlich stärkeren Anstieg bei den Mieten ist maßgeblich, welches Ausgangsniveau vorlag und welche (absolute) Änderung eingetreten ist.

- Nach § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB ist zudem ein deutliches Übersteigen der bundesdeutschen Mietbelastungsquote erforderlich. Demgemäß gilt vorstehend Erörtertes hier entsprechend.

- § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB ist ein Wachstum der Wohnbevölkerung erforderlich, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. Bei diesem Indikator reicht es für die Annahme aus, dass die wachsende Nachfrage nicht mit entsprechenden Neubautzahlen bzw. zu schaffendem Wohnraum gedeckt wird. Es ist daher ausreichend, wenn das Wachstum der Bevölkerung auch nur geringfügig über der Neubautätigkeit liegt.

- § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB muss ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage vorliegen. Ein geringer Leerstand wird in der Fachwissenschaft angenommen, wenn der Leerstand unter drei Prozent sinkt. Eine sogenannte Fluktuationsreserve von zwei bis fünf Prozent oder darüber wird gemeinhin als notwendig für das Funktionieren des Wohnungsmarktes angesehen. Eine große Nachfrage liegt vor, wenn die notwendige Fluktuationsreserve von drei Prozent unterschritten ist.

Um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Bremen zu überprüfen, wurden auch mit Hilfe externer Sachverständiger umfangreiche Datenanalysen durchgeführt. Aus verfügbaren statistischen Daten wurden Indikatoren abgeleitet, die geeignet sind, das Vorliegen der Kriterien nach § 556d BGB und damit das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes abzubilden.

Damit der regionale Wohnungsmarkt in der Stadt Bremen abgebildet und bewertet werden kann, war die Ermittlung geeigneter Indikatoren erforderlich. Aus diesem Grund wurde in einem ersten Schritt eine umfassende Datenanalyse durchgeführt, um themenbezogene Daten zu ermitteln und einen entsprechenden Datenpool aufzubauen. Dieser enthält Daten aus unterschiedlichen Quellen:

- Statistisches Bundesamt
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder

- Statistisches Landesamt Bremen
- Bundesagentur für Arbeit (BfA)
- F+B-Mietdatenbanken
- Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Die Identifikation der sachbezogenen Indikatoren erfolgte auf Basis der verfügbaren Datengrundlage für die Stadt Bremen und Deutschland insgesamt.

Neben der Bedeutung der Indikatoren für die Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes war auch die Datenqualität bzw. die Aussagekraft von zentraler Bedeutung. Die identifizierten Indikatoren wurden in einer einheitlichen Datentabelle aufgenommen. Anschließend wurde sowohl eine statistische, als auch eine sachbezogene Analyse des vorhandenen Datenmaterials durchgeführt.

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden Einzelindikatoren zu aussagekräftigeren Komplexindikatoren zusammengezogen bzw. entsprechende Berechnungen vorgenommen. Hierdurch wurde verhindert, dass das spätere Modell durch eine Vielzahl von Einzelindikatoren gebildet wird.

Abschließend erfolgte noch eine statistische Abhängigkeitsanalyse, um im späteren Modell nicht Indikatoren zu berücksichtigen, die eine deutliche Abhängigkeit zueinander aufweisen.

Bei der Überprüfung und Plausibilisierung der verfügbaren Daten wurden insgesamt sechs Komplexindikatoren ermittelt, die sachlich und mit Blick auf die Legaldefinition für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte geeignet sind:

- Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten von 2014 bis 2019: Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete
- Mietpreisdifferenz im Jahr 2019 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten: Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten sowie alternativ absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmiete
- Mietbelastungsquote (bruttokalt) im Jahr 2019: Verhältnis von Bruttokaltmiete zum Haushaltseinkommen
- Wohnungsversorgungsgrad im Jahr 2019: Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand
- Leerstand: Quote der leerstehenden Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsgesamtbestand
- Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung 2014 bis 2019

1. Höhen und Entwicklung der Angebotsmieten von 2014 bis 2019

Wie gesetzlich normiert, wurde zur Bestimmung des angespannten Wohnungsmarktes auf die Entwicklung der Angebotsmieten abgestellt. Die Angebotsmietenentwicklung von 2014 bis

2019 zeigt die Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt der Stadt Bremen. Zum anderen wurde aber auch alternativ die absolute Höhe der Angebotsmieten als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt betrachtet.

a. Datenbasis und Berechnungsmethode

Die Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die bereits seit dem Jahre 2005 aufbereitet werden. Für die Auswertung wurden die Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Jahre 2014 und 2019 in der Stadt Bremen und Deutschland herangezogen. Die Daten der Angebotsmieten wurden in einem mehrstufigen Verfahren geprüft und analysiert.

b. Grenzwert

Um Bremen als Gemeinde mit Anspannungstendenz einzustufen, mussten die ermittelten Werte für die prozentuale Steigerung der Mieten und der Höhe der Angebotsmieten nettokalt einen Grenzwert überschreiten. Als Grenzwerte wurden die bundesweite durchschnittliche Entwicklung der Angebotsmieten sowie die durchschnittliche Höhe der Mieten festgelegt.

Angebotsmietenentwicklung					
Stadt Bremen			Deutschland		
2014 in €/m ²	2019 in €/m ²	Entwicklung relativ in %	2014 in €/m ²	2019 in €/m ²	Entwicklung relativ in %
7,57	8,93	18,0	7,24	8,35	15,3

Quelle: F+B 2021

Der Wert für das Jahr 2014 in Deutschland betrug für alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 7,24 Euro pro m² Wohnfläche, der Wert für das Jahre 2019 betrug 8,35 Euro pro m² Wohnfläche. Die Steigerung der Mieten betrug somit 15,3 %. Es wurde angenommen, dass eine „deutlich über dem Bundesdurchschnitt“ liegende Mietensteigerung vorliegt, wenn eine Mietpreissteigerung von 25 % vorliegt (15 % zuzüglich 10 Prozentpunkte).

Alternativ wurde ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen, wenn zu beiden Zeitpunkten die Miete über dem Bundesdurchschnitt lag. Auf diese Weise werden auch konstant hochpreisige Standorte erfasst. Denn diese weisen zwar regelmäßig auf hohem Mietpreinsniveau nennenswerte absolute, aber keine großen prozentualen Steigerungen auf. Bereits die konstante verhältnismäßige Hochpreisigkeit spricht für eine Anspannungstendenz.

c. Bewertung

In der Stadt Bremen liegt die durchschnittliche Mietpreisentwicklung bei der Betrachtung aller Wohnungen bei 1,36 Euro pro m² Wohnfläche oder 18,0 %. Damit liegt die Mietpreisentwicklung für die Referenzwohnung in der Stadt Bremen lediglich um 2,6 Prozentpunkte über der Mietpreisentwicklung im Bundesvergleich.

Jedoch kann an beiden betrachteten Zeiträumen 2014 und 2019 festgestellt werden, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten in Bremen auf hohem Niveau zunehmend über den durchschnittlichen Angebotsmieten in Deutschland liegen. Daneben liegt die absolute Mietpreisentwicklung mit 1,36 Euro pro m² um rund 23 % über der absoluten Mietpreisentwicklung in Deutschland mit 1,11 Euro pro m².

2. Mietpreisdifferenz 2019 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Die Mietpreisdifferenz dient primär als Indikator für steigende Mieten im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB. Durch die Mietpreisdifferenz werden neben den Angebotsmieten insbesondere auch die Bestandsmieten in die Betrachtung einbezogen. Bei der Mietpreisdifferenz zwischen den Angebots- und Vergleichsmieten wird die Differenz zwischen Bestandsmietverträgen (Vergleichsmieten) und Angebotsmieten ermittelt. Die Mietpreisdifferenz ist also Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu Neuvertragsmieten. Eine hohe Differenz weist auf einen angespannten bzw. sich anspannenden Wohnungsmarkt hin. Denn die Mieten der derzeitig angebotenen Mietwohnungen beeinflussen die zukünftige Miethöhe der Bestandswohnungen maßgeblich. Zusätzlich wurde alternativ auch auf die überdurchschnittliche Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten abgestellt. Denn ansonsten bestünde die Gefahr, dass eine Gemeinde mit einer hohen Angebots- und Vergleichsmiete und damit geringer Mietdifferenz auf hohem Niveau nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert wird. Aber hohe Bestandsmieten und hohe Angebotsmieten sind für sich bereits ein Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes.

Die Mietpreisdifferenz wurde auf Grundlage einer Auswertung der angebotenen Mietwohnungen auf Basis der aufbereiteten Datenbank der IDN ImmoDaten GmbH und den aus den vorliegenden Mietspiegeln abgeleiteten Vergleichsmieten ermittelt.

a. Vergleichsmieten

Bei den Vergleichsmieten sind Mietspiegel differenziert nach neun Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ (65 m², normale bzw. mittlere Ausstattung, normaler Instandhaltungsgrad, mittlerer, baualtersgemäßer energetischer Gebäudezustand, normale bzw. mittlere Wohnlage) für ganz Deutschland ausgewertet worden. In die Analyse gingen nur Mietspiegel ein, die zum Zeitpunkt der Berechnung maximal fünf Jahre alt waren. Alle herangezogenen Mietspiegel werden durch eine an den gesetzlichen Vorgaben des § 558d BGB orientierte Indexfortschreibung auf Basis des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland auf einen einheitlichen Stichtag normiert.

Die Stadt Bremen verfügt derzeit über keinen Mietspiegel, daher erfolgte zur Ermittlung der Vergleichsmiete eine Schätzung auf Basis eines seit Jahren bewährten Schätzmodells (multivariable Regressionsschätzung mit Dummy-Variablen). Beim Schätzmodell werden die folgenden Parameter verwendet: Mietstufen (Dummy-Variable mit sechs Ausprägungen), Bodenrichtwert, Bevölkerung 2017 und Anteil der Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 29 Jahre. Nach Abschluss der Schätzung lagen für die Stadt Bremen neun Mietwerte für die unterschiedlichen Baujahre vor (vgl. auch Schwirley/Dickersbach, die Bewertung von Wohnraummierten in Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl., 2017, S. 179.)

Zur Bildung einer durchschnittlichen Vergleichsmiete nettokalt erfolgte eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsbestandsstruktur nach Baualter. Grundlage hierfür ist eine Fortschreibung des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus.

b. Angebotsmieten

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50 m² bis 80 m² am Ende des Jahres 2019. Um die Vergleichbarkeit der beiden Wohnungsgrößen-Teilmärkte bei den Angebots- und

Vergleichsmieten zu gewährleisten, wurde nicht auf die durchschnittliche Angebotsmiete insgesamt abgestellt, sondern auf den Teilmarkt der Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 50 m² und 80 m². Auf diese Weise deckten sich die betrachteten Wohnungsmarktsegmente weitgehend.

c. Berechnungsmethode

Die Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten wurde nach der vorstehenden Art und Weise ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde auch die absolute Mietpreisdifferenz zwischen der Angebots- und der Vergleichsmiete sowie die Überschreitung der Vergleichsmiete durch die Angebotsmiete in Prozent berechnet.

d. Grenzwert

	Vergleichsmieten 2019 in €/m ²	Angebotsmieten 2019 (Referenzwohnung) in €/m ²	Differenz in €/m ²	
			in €/m ²	in %
Deutschland	6,68	7,14	0,46	6,9 %
Bremen	7,10	7,86	0,76	10,7 %
Differenz	0,42	0,72	0,30	71,4 %

Quelle: F+B 2021

Die für die Stadt Bremen ermittelten Werte für die Höhe der Mietpreisdifferenz und die Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten im Jahr 2019 wurden mit den jeweiligen durchschnittlichen bundesdeutschen Mietwerten verglichen. Die durchschnittliche Angebotsmiete für die Referenzwohnung in Deutschland beträgt 7,14 Euro pro m² Wohnfläche und die Vergleichsmiete 6,68 Euro pro m² Wohnfläche. Daraus ergibt sich eine absolute Differenz von 0,46 Euro pro m² Wohnfläche und eine relative Differenz von 6,9 %. Um daraus einen angespannten Wohnungsmarkt abzuleiten, müsste der bundesdeutsche Wert um 10 Prozentpunkte überschritten sein, er müsste also mindestens bei 16,9 % (gerundet 17 %) liegen. Dann würde eine "deutliche" Differenz bzw. Steigerung im Sinne des § 556d vorliegen.

e. Bewertung

Die Mietpreisdifferenz selbst liegt mit 10,7 % in Bremen zwar insoweit nicht deutlich über dem Durchschnitt Deutschlands. Aber sowohl die Vergleichsmiete (+0,42 Euro pro m² Wohnfläche) als auch die durchschnittliche Angebotsmiete (+0,72 Euro pro m² Wohnfläche) liegen mehr als 0,25 Euro pro m² Wohnfläche über dem Durchschnitt in Deutschland. Sie weisen also ein bereits hohes Niveau sowohl hinsichtlich der Angebotsmiete als auch der Vergleichsmiete auf. Mit Blick auf die Mietdifferenz und die damit in der Regel verbundenen Mietsteigerungen in der Zukunft sind insofern Anspannungstendenzen am Bremer Wohnungsmarkt anzunehmen.

3. Mietbelastungsquote 2019

Die Mietbelastungsquote ist ein Indikator dafür, wie viel Einkommen die Haushalte in einer Gemeinde für die Miete aufbringen müssen. Der Indikator gibt Aufschluss darüber, wie stark die Haushalte durch die Wohnkosten belastet werden und wie viel Einkommen nach den Mietzahlungen für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen.

a. Mietbelastungsquote bruttokalt

Unter der Mietbelastungsquote (bruttokalt) wird das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttokaltmiete verstanden. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten zusammen. Dabei wird die durchschnittliche Wohnungsgröße mit der durchschnittlichen Bruttokaltmiete multipliziert und anschließend zu dem Haushaltseinkommen ins Verhältnis gesetzt.

Als Grundlage für die Ermittlung der monatlichen Mietbelastung (bruttokalt) werden die Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet. Die Angebotsmieten wurden herangezogen, da diese die gegenwärtig auf dem Markt geforderten Mieten abbilden.

aa. Kalte Betriebskosten

Da es keine umfassenden Statistiken zu den kalten Betriebskosten gibt, wurden die im Rahmen der Mietwerterhebung für das Fachgutachten zur Festlegung der Richtwerte gemäß SGB II und SGB XII herangezogen. Dieser Wert wurde zusätzlich mit den Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf Ebene der Stadt- und Landkreise verglichen. Im Rahmen der Auswertung der Sozialstatistik SGB II werden für jeden Stadt- und Landkreis monatlich Auswertungen vorgenommen. Neben den Zahlungen an die Hilfebedürftigen werden auch die tatsächlichen kalten Betriebskosten ausgewiesen. Aus der Sonderauswertung der Daten der Mietwerterhebung SGB II in Bremen und den Angaben der Bundesagentur für Arbeit ergaben sich identische durchschnittliche kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m² Wohnfläche.

bb. Durchschnittliche Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde für die Stadt Bremen aus den Veröffentlichungen des Informationssystems des Statistischen Landesamtes Bremen „Bremen Kleinräumig“ entnommen. Für Deutschland wurde die durchschnittliche Wohnfläche in der Veröffentlichung „Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder verwendet.

cc. Haushaltseinkommen

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahre 2021 zurückgegriffen. Die Daten liegen für alle Gemeinden vor und bilden das Haushaltsnettoeinkommen aller Haushalte ab. Die GfK bereitet seit Jahren für alle Gemeinden in Deutschland diese Daten auf.

dd. Berechnungsmethode

In einem ersten Schritt wurden die durchschnittlichen Angebotsmieten und die Betriebskosten (BTK) addiert und ergaben so die durchschnittlich Bruttokaltmiete (BKM). In einem nächsten Schritt wurde die jährliche Bruttokaltmiete mit der Wohnungsgröße und mit der Anzahl der Monate eines Jahres multipliziert. Dies ergab die jährliche Mietbelastung. Abschließend wurde die errechnete jährliche Mietbelastung zu dem Haushaltsnettoeinkommen ins Verhältnis gesetzt. Der sich daraus ergebende prozentuale Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen ist die Mietbelastungsquote (bruttokalt).

b. Grenzwert

	Angebots- miete Nettokalt- miete	Kalte Be- triebskosten	Bruttokalt- miete	Haushalts- einkommen (Kaufkraft) in €	Durchschn. Wohnfläche	Miet- belastung in %
Deutschland	8,35	1,30	9,65	47.582	94,1	22,9
Bremen	8,93	1,88	10,81	39.995	78,9	25,6

Quelle: F+B 2021

Der Wert für die Mietbelastungsquote in Bremen wurde mit dem bundesweiten Durchschnittswert für die Mietbelastung verglichen. Der bundesweite Durchschnittswert für die Mietbelastung wurde analog zu oben, anhand der Werte für die Durchschnittsangebotsmiete, die Durchschnittswerte für kalte Betriebskosten, die durchschnittliche Wohnungsgröße und das durchschnittliche Haushaltseinkommen in Deutschland ermittelt. Die bundesweite Durchschnittsmiete betrug 2019 rund 8,35 Euro. Die kalten Nebenkosten betragen 1,30 Euro. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland entspricht 94,1 m² und das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen gemäß der GfK 47.582 Euro im Jahr (zu allem Vorgenannten: statistisches Bundesamt, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Tabelle 5).

Hiernach berechnet betrug die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland rund 22,9 %. Als Grenzwert für eine Mietbelastung, die „deutlich“ über dem bundesweiten Durchschnitt liegt, wurde dieser Wert zuzüglich 10 Prozentpunkten verwandt. Demnach muss die Stadt Bremen zur Einstufung als insoweit angespannter Wohnungsmarkt eine Mietbelastungsquote von über 32,9 % aufweisen.

c. Mietbelastungsquote bruttowarm

Im Rahmen der Berichterstattung zum Mikrozensus werden in der Veröffentlichung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder „Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018“ entsprechende Mietbelastungen von Hauptmieterhaushalten in bewohnten Mietwohnungen, also auf Grundlage von Bestandsmieten ausgewiesen. Die Werte für die Stadt Bremen entstammen einer differenzierten Auswertung des Statistischen Landesamtes für die beiden kreisfreien Städte Bremen und Bremerhaven mit den entsprechenden Daten aus dem Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018.

Hier beträgt die durchschnittliche Mietbelastung 2018 in Deutschland 27,2 % und in der Stadt Bremen 29,7 % und liegt damit fast im Bundesdurchschnitt. Dabei liegt die Mietbelastungsquote der kleineren Haushalte (1-Personen-Haushalte) mit 33,3 % über den gesamtstädtischen Durchschnitt. Eine ähnliche Tendenz ist jedoch auch in Deutschland feststellbar.

d. Bewertung

Die Mietbelastungsquote liegt zwar in Bremen über dem Durchschnitt in Deutschland, aber unter Ansatz der durchschnittlichen Wohnfläche pro Haushalt nicht deutlich über dem Durchschnitt. Daher ist insoweit keine deutliche Anspannungstendenz gegeben.

4. Wohnungsversorgungsgrad und Leerstand

Der Wohnungsversorgungsgrad und der Leerstand sind zentrale Indikatoren zur Ermittlung der Angespanntheit eines Wohnungsmarktes, die eng miteinander verbunden sind. Im Allgemeinen werden beim Leerstand folgende Arten unterschieden.

- Fluktuationsbedingter Leerstand: Dieser liegt vor, wenn eine Wohnung aufgrund eines Mieterwechsels weniger als drei Monate leer steht,
- funktionaler oder temporärer Leerstand liegt vor, wenn sich der Leerstand aus anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ergibt,
- struktureller Leerstand, d. h. ein Leerstand, der aus unterschiedlichen Gründen u.a. Spekulationsgründen oder dauerhafter Unvermietbarkeit länger als drei Monate besteht (Vgl. Kleiber, die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, S. 1063.)

Insgesamt ist der Leerstand ein wichtiger Marktindikator, der die Marktverhältnisse widerspiegelt. Ein Leerstand von 3 % des Bestands gilt für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als normal und ist als Fluktuationsreserve erforderlich (Vgl. Kleiber a.a.O., S. 1063.)

Der Wohnungsversorgungsgrad wird als Verhältnis der Wohnungsnachfrage (Anzahl Haushalte) zum Wohnungsangebot (inklusive Fluktuationsreserve) abgebildet. Auch wenn durch diesen Komplexindikator die Situation auf dem gesamten regionalen Wohnungsmarkt betrachtet wird und nicht nur der von der Regelung primär betroffene Mietwohnungsmarkt, ist eine Unterversorgung mit Wohnungen insgesamt ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch eine sektorale Anspannung im Eigentumswohnungsmarkt hat Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, da mögliche Ausgleichsbewegungen nicht mehr möglich sind. Denn dies führt unter anderem dazu, dass potenzielle Erwerber von Eigentum mangels entsprechender Angebote, länger in ihren Mietwohnungen verbleiben. Dies kann eine zusätzliche Anspannung im Mietwohnungsmarkt zur Folge haben.

a. Wohnungsversorgungsgrad

aa. Wohnungsnachfrage

Für die Wohnungsnachfrage wurden als Datengrundlage die Haushaltszahlen 2014 und 2019 des Statistischen Landesamtes Bremen (Statistisches Landesamt - Infosystem: "Bremen Kleinräumig") und den Veröffentlichungen des Statistische Bundeamtes (Haushalte und Familien - Mikrozensus Deutschland, 2018) herangezogen.

Die Mikrozensususerhebung bildet - anders als die Zensususerhebung - Wirtschaftshaushalte ab. Bei Wirtschaftshaushalten wird, beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft mit vier Personen, jeder Haushalt als eigenständig wirtschaftender Haushalt verstanden. Wirtschaftshaushalte bilden nur dann einen gemeinsamen Haushalt, wenn sie sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften. Der große Vorteil der Verwendung von Wirtschaftshaushalten ist, dass anders als bei der Betrachtung von Wohnhaushalten die tatsächliche Nachfrage nach Wohnungen regional abgebildet wird. In angespannten Wohnungsmärkten fallen die Anzahl der Wohnhaushalte und der Wirtschaftshaushalte auseinander. Dies hat seine Ursache darin, dass in verschiedenen Formen mehrere Wirtschaftshaushalte einen Wohnhaushalt darstellen. So sind in angespannten Wohnungsmärkten beispielsweise mehr Wohngemeinschaften oder der Verbleib der jungen

Erwerbstätigen im elterlichen Haushalt anzutreffen, da kein ausreichendes Angebot für eine eigene Haushaltbildung zur Verfügung steht.

bb. Wohnungsnachfrage

Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Bundesamtes und des Statistischen Landesamtes Bremen (Datenstand 31.12.2014 und 31.12.2019) zurückgegriffen.

Wie bei der Wohnungsnachfrage gilt auch für das Wohnungsangebot, dass der Mangel an entsprechenden Angeboten in einem sektoralen Wohnungsteilmarkt direkte Auswirkungen auf den anderen Wohnungsteilmarkt hat.

cc. Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. In der Fachliteratur wird eine Fluktuationsreserve von 2 bis 5 % als erforderlich angesehen. Somit ist ein Wohnungsleerstand von 3 % anzusetzen. Die Fluktuationsreserve bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

dd. Berechnungsmethode

Zur Berechnung des Wohnungsversorgungsgrads wurde der Wohnungsbestand ins Verhältnis zu den Haushalten inklusive der Fluktuationsreserve von 3 % gesetzt. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 % liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 % besteht ein Nachfrageüberhang und bei Werten über 100 % ein Angebotsüberhang.

ee. Grenzwert

Als Grenzwert für einen Wohnungsmarkt, der geringen Leerstand und eine große Nachfrage aufweist, wurde eine Unterdeckung mit Wohnungen angesetzt.

Wohnungsversorgungsgrad 2019

	Wohnungsbestand/ angebot	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuationsre- serve	Wohnungsver- sorgungsgrad absolut	Wohnungsver- sorgungsgrad in %
Deutschland	42.512.978	41.506.000	42.751.180	-238.202	99
Bremen	297.807	309.933	319.230	-21.423	93

Quelle: F+B 2021

ff. Bewertung

Der Wohnungsversorgungsgrad beträgt in Bremen unter 100 %. Daher ist in Bremen insgesamt eine deutliche Unterdeckung mit Wohnungen und damit insoweit auch ein angespannter Wohnungsmarkt anzunehmen

b. Leerstand

Der Wohnungsversorgungsgrad ist im weiteren Sinne die Kehrseite des Leerstandes. Der Leerstand in Deutschland wurde im Rahmen der Zusatzerhebung Wohnen in Deutschland des Mikrozensus 2018 vom statistischen Bundesamt und der Leerstand für die Stadt Bremen wurde auf Basis der Auswertung der Mietwerterhebung 2020 ermittelt (Vgl. statistisches Bundesamt, Mikrozensus Bericht Wohnen in Deutschland (Tabelle 1), Stichtagsleerstand am 1.3.2020 (Quote und Anzahl Wohnungen) und Mietwerterhebung 2020 zur Ermittlung der Richtwerte gemäß SGB II und XII, Stichtag 1.03.2020).

Demnach beträgt der Leerstand in Deutschland und in Bremen den aus folgender Tabelle zu entnehmenden Werten. Bei dem ausgewiesenen Leerstand für die Stadt Bremen handelt es sich um den stichtagsbezogenen rechnerischen Wohnungsleerstand. Es ist davon auszugehen, dass dieser Leerstand nur auf dem Wohnungsmarkt angebotene Wohnungen umfasst und keine zweckentfremdeten Wohnungen oder spekulativ bedingten Leerstände.

Leerstand in Deutschland und in der Stadtgemeinde Bremen

	Leerstand in %
Deutschland	7,9
Bremen	1,5

Quelle: F+B 2021

Auch die Betrachtung des Leerstandes bestätigt die Ergebnisse bei der Berechnung des Wohnungsversorgungsgrades. Der Leerstand in der Stadtgemeinde Bremen liegt deutlich unter der für das reibungslose Funktionieren des Wohnungsmarktes erforderlichen Fluktuationsreserve von 3 %.

5. Verhältnis von Wohnungsneubau zur Entwicklung der Anzahl der Haushalte

Das Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung ist einer der im Gesetz aufgeführten möglichen Kriterien zur Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten („die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“). Zusätzlich ist es ein wichtiger Hinweis für eine „besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen“. Denn wenn neue Haushalte durch entsprechenden neuen Wohnraum nur unzureichend versorgt werden, ist auch zukünftig mit keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

Der Indikator berücksichtigt das Verhältnis der Wohnungsbestandsentwicklung (Wohnungsneubau) und der Haushaltsentwicklung. Zusätzlich wurde bei der Betrachtung einer ausreichenden Versorgung auch der im Basisjahr 2014 bereits vorhandene Nachfrageüberhang berücksichtigt. Eine Betrachtung nur der Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Haushalte berücksichtigt nicht bereits bestehende Angebotsdefizite im Basisjahr, welche durch einen erhöhten Neubau abgebaut werden müssen. Daneben kann es durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte zu einer weiteren Verschlechterung der Angebotssituation kommen.

a. Neue Wohnungsnachfrage

Die „neue Wohnungsnachfrage“ stellt die zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dar, die aus einer positiven Haushaltsentwicklung resultiert. Die „neue Wohnungsnachfrage“ wurde aus der Differenz der Haushaltszahlen 2014 zu 2019 ermittelt. Die Haushaltszahlen basieren auf den Daten des statistischen Landesamts Bremen – wie beim Indikator Wohnungsversorgungsgrad (Vgl. statistisches Landesamt Bremen, Infosystem „Bremen Kleinräumig“, Abruf am 15.3.2021.)

Die zusätzliche Nachfrage repräsentiert hierbei nicht nur die Nachfrage durch Zuwanderung, sondern auch die mögliche Bildung neuer Haushalte innerhalb der Gemeinden (z. B. Haushaltsgründungen junger Erwachsener, Haushaltsteilung durch Trennungen).

b. Neues Wohnungsangebot

Der zweite Bestandteil des Indikators „Wohnungsversorgung“ ist das „neue Wohnungsangebot“. Mit dem „neuen Wohnungsangebot“ wird die Wohnungsbestandsentwicklung im Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2019 in einer Gemeinde abgebildet. Als Datengrundlage dienen die Daten der Gebäude und Wohnungsstatistik des statistischen Landesamts Bremen (Datenstand 31.12.2014 und 31.12.2019) (Vgl. statistisches Landesamt Bremen, Infosystem „Bremen Kleinräumig“, Abruf am 15.3.2021.)

c. Wohnungsversorgungsgrad 2014

Als dritter Bestandteil wurde der Wohnungsversorgungsgrad im Basisjahr errechnet. Auf dieser Grundlage wurde die sich hieraus ergebende zusätzliche Nachfrage als Ausgangswert berücksichtigt. Dabei wurde äquivalent zur Berechnung des Wohnversorgungsgrades 2019 eine entsprechende Fluktuationsreserve berücksichtigt.

d. Berechnungsmethode

Zur Berechnung des Wohnversorgungsgrades wurde die Veränderung des Wohnungsbestands unter Berücksichtigung des Wohnversorgungsgrades 2014 und der Entwicklung der Haushalte ins Verhältnis gesetzt. Wenn der sich aus der Veränderung des Wohnungsbestandes zusätzlich verfügbare Wohnungsbestand der Anzahl der zusätzlichen Haushalte zuzüglich des Nachfrageüberhangs 2014 entspricht (Verhältnis größer 1), wurde der insoweit erforderliche Wohnungsbestand geschaffen und der Wohnungsmarkt weist insoweit Entspannungstendenzen auf. Ist die Anzahl Haushalte zuzüglich des Nachfrageüberhangs 2014 stärker angewachsen als der Wohnungsbestand (Verhältnis kleiner 1), besteht ein Nachfrageüberhang und der Wohnungsmarkt ist unter diesem Aspekt als angespannt zu werten.

Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltentwicklung 2014 bis 2019 unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve und des Nachfrageüberhangs

Berechnungswert	Indikator	Bremen	Deutschland
Versorgungssituation 2014	Haushalte 2014 (inklusive Fluktuationsreserve von 3%)	317.965	41.429.690
	Wohnungen 2014	289.698	41.221.342
	Nachfrageüberhang 2014	28.267	208.348
Haushaltsentwicklung	Haushalte 2014	308.704	40.223.000
	Haushalte 2019	309.933	41.506.000
	Entwicklung Anzahl Haushalte 2014-2019	1.229	1.283.000
Wohnungsentwicklung	Wohnungen 2014	289.698	41.221.342
	Wohnungen 2019	297.807	42.512.978
	Entwicklung Wohnungsbestand 2014-2019	8.109	1.291.636
Ergebnis:	Nachfrageüberhang 2014 und Haushaltsentwicklung 2014 - 2019	29.496	1.491.348
	Entwicklung Wohnungsbestand 2014 -2019	8.109	1.291.636
	Verhältnis Haushaltentwicklung zu Entwicklung Wohnungsbestand	0,27	0,87

Quelle: F+B 2021

Die Tabelle zeigt, dass in Bremen auf Grundlage des Nachfrageüberhangs 2014 die Entwicklung des Wohnungsbestandes nicht mit der Haushaltentwicklung mitgehalten hat. Nur 27 % des zusätzlichen Bedarfes wurden gedeckt. Daher sind auch mit Blick auf diesen Indikator Anspannungstendenzen anzunehmen.

B. Ergebnis

Auf der Grundlage der betrachteten Indikatoren ergaben sich für die Kriterien des angespannten Wohnungsmarktes die der folgenden Tabelle zu entnehmenden Anspannungstendenzen:

Indikator	Stadt Bremen	Deutschland	Grenzwert	Anspannung gegeben
Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2014 bis 2019	18,0 % 2014: 7,57 €/m ² 2019: 8,93 €/m ²	15,3 % 2014: 7,24 €/m ² 2019: 8,35 €/m ²	25 % oder Mieten liegen jeweils 0,25 €/m ² über Durchschnitt	Nein Ja
Mietpreisdifferenz 2019 (Angebots versus Vergleichsmieten) sowie Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten	10,7 % oder 0,76 €/m ²	6,9 % oder 0,46 €/m ²	17 % oder Mieten liegen jeweils 0,25 €/m ² über Durchschnitt	Nein Ja
Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2019	25,6 %	22,9 %	32 %	Nein
Wohnungsver-sorgungsgrad 2019	93 %	99 %	1,00	Ja
Leerstand	1,5 %	7,9 %	3 % bis 5 %	Ja
Ausreichende Neubautätigkeit 2014 bis 2019	0,27	0,87	1,00	Ja

Quelle: F+B 2021

Vor dem Hintergrund der mit den vorstehenden Indikatoren operationalisierten Kriterien ist festzustellen, dass durch die Indikatoren zumindest drei von vier der gesetzlichen Kriterien und fünf von sechs der betrachteten Kriterien erfüllt sind. Generell wird dieses deutliche Überwiegen der Anspannungstendenzen als hinreichend zu Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes angesehen (Vgl. beispielsweise: Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (F+B), Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten sowie Begründung der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegrenzungsverordnung BW); GBl. vom 21. Oktober 2020, 806; vgl. qualifiziertes Auswahlkriterium: Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Vaché, Weber, v. Malottki, Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern, Stand: 18.02.2019.

Aus fachwissenschaftlicher Sicht ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen anzunehmen. Denn nach den Indikatoren ist der Bremer Wohnungsmarkt durch

- ein in den letzten Jahren zunehmendes Angebotsdefizit,
- eine große Nachfrage, die bereits höhere Mietkosten trägt als der bundesweite Durchschnitt, und
- durch ein als Marktergebnis absolut hohes Mietniveau gekennzeichnet.

Die Stadtgemeinde Bremen ist daher als angespannter Wohnungsmarkt und folglich als ein Gebiet mit einer Wohnraummangellage nach § 1 S. 2. des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes einzustufen. Angesichts der fehlenden Erfüllung von allen Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes ist nicht von einem überhitzten Bremer Wohnungsmarkt auszugehen. Die Begründung für einen angespannten Wohnungsmarkt liegt jedoch weniger an der Mietensituation, sondern mehr an einem zu geringen Angebot.

Auf die Untersuchung Bremer Stadtteile im Einzelnen ist bei den dargestellten Erhebungen verzichtet worden, weil dies aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht zielführend ist. In einer Stadt der Größe der Stadtgemeinde Bremen ist nicht zu erwarten, dass sich die wohnungswirtschaftliche Entwicklung einzelner Stadtteile von den jeweils anderen vollständig abkoppeln lässt und es daher zu vollständig verschiedenen Tendenzen kommen könnte.

Richtig ist zwar, dass sich einzelne Stadtteile in der Angebots- und Nachfrageentwicklung und auch in der Schaffung neuen Wohnraums unterschiedlich verhalten, etwa insofern, dass sich Stadtteile in Stadtrandlage, die evtl. noch einen zusätzlichen Ausbaubedarf an Nahverkehrsinfrastruktur haben, nicht derart dynamisch entwickeln wie dies bereits bei gut erschlossenen und stark nachgefragten Innenstadtteilen der Fall ist. Richtig ist aber auch, dass sich die letztgenannten Stadtteile bereits jetzt auf einem hohen Niveau befinden und daher weiteres Entwicklungspotenzial in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung der Stadtgemeinde Bremen eher deutlich geringer ausfallen dürfte, als dies bei anderen Stadtteilen mit geplanten Großneubauprojekten, wie in der Überseestadt oder Woltmershausen (Tabakquartier) der Fall sein dürfte.

Darüber hinaus ließe sich - wenn auch eine unterschiedliche Entwicklung zwischen den Quartieren nicht verkannt werden soll - eine Unterscheidung auch aus praktischen Gründen nicht trennscharf an Stadtteilgrenzen vornehmen. Es würden Diskrepanzen entstehen, wenn beispielsweise eine höhere Angebotsnachfrage eines Stadtteils in den direkt angrenzenden Stadtteil hineinwirkt, die faktischen Bedingungen also gleich sind, jedoch womöglich in einem Stadtteil das Bremische Wohnraumschutzgesetz Anwendung findet und in dem anderen nicht.

Schließlich sind dies auch die Gründe, warum beispielsweise Hamburg und Berlin in ihren Rechtsverordnungen zum Wohnraumschutzgesetz keine stadtteilscharfe Unterscheidung vorsehen und eine Wohnraummangellage jeweils für das ganze Stadtgebiet festgestellt haben.

zu § 2

§ 2 regelt das Inkraft- und Außerkrafttreten des Ortsgesetzes.

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

Ressort:	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau	Verantwortlich:	FB01-4
Abteilung/Referat:	FB01	Telefon:	
Vorlagentyp:	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	Aktenzeichen:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
öff. / n.öff.:	öffentlich	Wirtschaftlichkeit:	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung - 20. WP	beschließend
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

Titel der Vorlage:

Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraum Mangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG)

Vorlagentext:

A. Problem

Nach Art 14 der Bremischen Landesverfassung (LV) hat jede/r Bewohner:in der Freien Hansestadt Bremen Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates, die Verwirklichung dieses Anspruches zu fördern.

Gemäß § 1 S. 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchG) ermächtigt die Bremische Bürgerschaft (Land) die Gemeinden des Landes Bremen, jeweils für ihr Gemeindegebiet oder Teile davon, durch ein Ortsgesetz festzustellen, dass eine Wohnraum Mangellage vorherrscht. Dies ist dann der Fall, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Das WoSchG soll der Stadtgemeinde Bremen und der Seestadt Bremerhaven ermöglichen, durch den Erlass eigener Rechtsverordnung das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten, soweit ein Wohnraum Mangel für das Gemeindegebiet festgestellt werden kann. Insofern kann die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume oder Ferienappartements, der Leerstand oder der Abriss von Wohnraum der Anzeige- und bzw. Genehmigungspflicht unterworfen oder die Wiederherstellung von zweckentfremdetem Wohnraum verlangt werden.

Vorhergehende wohnungswirtschaftliche Untersuchungen, die zugleich auch Gegenstand der Beschlüsse der Kappungsgrenzen-Verordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung sind, haben

ergeben, dass eine solche Wohnraummangellage sehr wahrscheinlich für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Bremen festzustellen ist.

B. Lösung

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (L) stimmt dem Entwurf des Ortsgesetzes über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG) zu.

Auf Grund einer aktuellen, wohnungswirtschaftlichen Untersuchung aus Anlass der Erarbeitung dieses Ortsgesetzesentwurfes hat sich die Annahme der Wohnraummangellage für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen bestätigt, denn der Bremer Wohnungsmarkt ist durch ein in den letzten Jahren zunehmendes Angebotsdefizit, eine große Nachfrage, die bereits höhere Mietkosten trägt als der bundesweite Durchschnitt, und durch ein als Marktergebnis absolut hohes Mietniveau gekennzeichnet.

Die Einzelheiten, welche die Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse darstellen, ergeben sich aus der Begründung des Ortsgesetzesentwurfes. Auf die Untersuchung Bremer Stadtteile im Einzelnen ist bei den dargestellten Erhebungen indes verzichtet worden, weil dies aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht zielführend ist. In einer Stadt der Größe der Stadtgemeinde Bremen ist nicht zu erwarten, dass sich die wohnungswirtschaftliche Entwicklung einzelner Stadtteile von den jeweils anderen vollständig abkoppeln lässt und es daher zu vollständig verschiedenen Tendenzen kommen könnte.

Darüber hinaus ließe sich - wenn auch eine unterschiedliche Entwicklung zwischen den Quartieren nicht verkannt werden soll - eine Unterscheidung auch aus praktischen Gründen nicht trennscharf an Stadtteilgrenzen vornehmen. Es würden Diskrepanzen entstehen, wenn beispielsweise eine höhere Angebotsnachfrage eines Stadtteils in den direkt angrenzenden Stadtteil hineinwirkt, die faktischen Bedingungen also gleich sind, jedoch womöglich in einem Stadtteil das Bremische Wohnraumschutzgesetz Anwendung findet und in dem anderen nicht.

Mit Inkrafttreten des WoSchOG kann nunmehr von den Ermächtigungsgrundlagen des WoSchG Gebrauch gemacht werden, sodass die Zweckentfremdung von Wohnraum der Anzeigepflicht bei dessen Umnutzung und der Genehmigungspflicht bei einem „Leerstehenlassen“ im gesamten Stadtgebiet unterliegt.

C. Alternativen

keine

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Durch den Erlass des Wohnraumschutzortsgesetzes entstehen keine Kosten. Es hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Der Erlass des Wohnraumschutzortsgesetzes nutzt allen Geschlechtern gleichermaßen.

E. Beteiligung/Abstimmung

Eine Beteiligung der Senatsressorts und anderer Träger öffentlicher Belange ist bereits im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum WoSchG erfolgt, sodass von einer erneuten Beteiligung abgesehen worden ist.

Es fand eine rechtsförmliche Prüfung durch den Senator für Justiz und Verfassung statt.

Beschlussempfehlung:

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung stimmt dem Entwurf des Ortsgesetzes über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG) zu.